

書館街 12 號活化項目

目的

本文件邀請議員就書館街 12 號日後的活化再用表達意見。

背景

2. 位於銅鑼灣大坑書館街 12 號的歷史建築建於 1949 年，原為晚清時期一幢名為「孔聖義學」的戰前建築物。學校重建典禮於 1949 年舉行，由華人企業家和慈善家胡文虎先生主持。建築物外牆飾有石碑，以紀念學校重新落成啟用。書館街 12 號現時已經空置，該建築物被古物諮詢委員會評定為三級歷史建築。

書館街 12 號的文物價值

3. 書館街 12 號的建築風格屬「國際現代主義」，建築物強調功能性及實用性，體現現代主義的建築風格。值得加以保護及復修的文物元素包括建築物的外牆立面、正門及地面樓層的石碑、二樓的開放式外圍通道、原有鐵窗框和窗花。書館街
----- 12 號的位置圖及現狀相片載於附件一。

活化歷史建築伙伴計劃

4. 發展局計劃把書館街 12 號納入第四期的活化歷史建築伙伴計劃（下稱“活化計劃”），由非牟利團體予以活化再用，讓市民大眾欣賞該歷史建築及享用活化後的設施。新一期活化計劃預計於今年年底推出。

5. 發展局在 2008 年推出活化計劃，以保存及善用歷史建築，推動市民積極參與保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 12 個項目在該計劃下推行。

6. 活化計劃結合政府和非牟利團體以伙伴合作模式保育政府擁有的歷史建築。首先由發展局物色適宜活化再用的政府歷史建築，由政府資助進行活化及改造工程，並公開邀請非牟利團體提交活化建議書，及交由選定的非牟利團體以社會企業形式營運活化後的設施。申請機構須按照古物古蹟辦事處所編製的保育指引，詳細說明如何保存有關的歷史建築及有效發揮其歷史價值。此外，申請機構亦須就財務可行性，闡明其建議的社會企業如何營運；以及如何令社區受惠，包括將歷史建築開放予公眾的程度。在活化計劃下，我們要求申請機構在不影響社會企業營運的情況下，讓公眾免費欣賞歷史建築。申請機構可劃出建築物的部分範圍作為展覽場地或陳列區，介紹有關歷史建築的文物價值。申請機構亦應盡可能為歷史建築安排開放日及導賞團。

7. 由官方和非官方成員組成的活化歷史建築諮詢委員

會，負責按既定評審準則仔細考慮由申請機構提交的活化建議書。委員會在綜合各建議書的總體評分後，向發展局局長建議獲選的建議書。評審準則包括彰顯有關歷史建築的文物價值及重要性；技術範疇的建議；社會價值及社會企業的營運；財務可行性；管理能力及其他考慮因素。

8. 政府除資助進行活化和改造工程外，亦會視乎獲選營運機構提出的申請，提供一次過的撥款，以 500 萬元為限，以應付社會企業的開辦成本和首兩年營運出現的赤字，而先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

土地規劃及用途

9. 書館街 12 號所在地現時的規劃用途為「住宅（甲類）」地帶，規劃意向載於附件二。根據這規劃意向，其中以下主要用途已被列為於書館街 12 號經常准許的用途：

- 康體文娛場所；
- 學校；
- 食肆；
- 教育機構；
- 辦公室；
- 娛樂場所；
- 商店及服務行業； 以及
- 訓練中心。

將來書館街 12 號的使用者無需再就這些用途，向城市規劃委員會提出申請。

徵詢意見

10. 按活化計劃下的一般安排，為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定書館街 12 號日後的活化用途。然而，請議員就書館街 12 號日後的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利團體提交建議書時，會在邀請文件內反映議員的意見，供申請機構參考。

發展局
2013 年 9 月

書館街 12 號位置圖



書館街 12 號相片



書館街 12 號後巷相片



規劃意向

- 3 -

S/H6/15

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用專業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
 教育機構
 機構用途(未另有列明者)
 場外投注站
 辦公室
 娛樂場所
 私人會所
 公廁設施
 可循環再造物料回收中心
 學校
 商店及服務行業
 訓練中心